

Referat af OB-møde

Mødedato: 6. april 2016 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, formand
Jørn Nielsen, næstformand
Hanne Dahlerup
Jette Kragh
Bjarne Lindqvist
Søren Jensen
Claus Olander
David Jennow
Guvor Abrahamsen
Christian Høgsbro, adm. direktør
Pia Skov, vicedirektør
Inge Vilhof, direktionssekretær

Kontaktperson
Inge Vilhof
Direktionssekretariatet
Direkte tlf.: 33 76 01 02
E-mail: ivi@aab.dk

Dato
30. marts 2016

Afbud:

Næste møde: 4. maj 2016

1. Protokoller og økonomistyring

- a) Godkendelse af referat fra sidste møde
- b) Revisionsprotokol

2. Indstillingssager

- a) Direktionens årsplan 2016
- b) Revideret årshjul 2016
- c) Revideret fordelingsnøgle
- d) Kommissorium for risikoudvalget
- e) Serviceaftale med parlamentariske afdelinger
- f) Kunstlegat
- g) Afdelingsnetværk
- h) Dialogmøder
- i) Afdeling 86 – fuldmagt 'Peblinge Dosserings Karréens gårdlaug' – nyt punkt

3. Orienteringssager

- a) Årsstatus boligsociale projekter
- b) Personaleforhold (**lukket punkt**)
- c) Orientering fra udvalgene

4. Direktionsberetning

5. Eventuelt

Der blev omdelt en ny indstilling - pkt. 2i – Afdeling 86 – fuldmagt 'Peblinge Dosserings Kar-réens gårdlaug'. Det blev godkendt at behandle indstillingen

København, den 4. maj 2016

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1a. Godkendelse af referat fra sidste møde

Side 3

Resume

Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 2. marts 2016.

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 2. marts 2016 godkendes, og at formand og direktør underskriver dette.

Sagsfremstilling

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen fremsendt til godkendelse, hvorefter det åbne referat publiceres på intranettet og sendes til revisionen.

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt og underskrevet af formand og direktør.

1b. Revisionsprotokol

Side 4

Resume

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen.

Indstilling

Indstilles taget til efterretning

Sagsfremstilling

Intet nyt

Bilag

Ingen

Beslutning

Intet at bemærke

2a. Direktionens årsplan 2016

Side 5

Resume

OB skal godkende direktionens årsplan for 2016.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender årsplan med målepunkter for direktionen 2016.

Sagsfremstilling

Årsplan for direktionen indeholder de punkter som organisationsbestyrelsen vil måle direktionen på i 2016. Der er tale om områder, der er i proces og områder, som skal påbegyndes. De enkelte punkter skal/vil ikke nødvendigvis blive afsluttet i 2016.

Den årlige evaluering af direktionen i februar vil tage udgangspunkt i direktionens årsplan.

Bilag

Årsplan for direktionen 2016

Beslutning

Arbejdsmiljøudvalget giver afrapportering på arbejdsmiljøarbejdet på OB's møde til juni.

OB vil senere modtage indstilling om Eseebase pilotprojekt.

Årsplan med målepunkter for direktionen 2016 blev godkendt.

2b. Revideret årshjul 2016

Side 6

Resume

OB's årshjul er revideret med de tilbagevendende punkter, som er overført fra OB's årsplan 2015 (rød tekst). Som nyt tiltag indeholder årshjulet de afrapporteringer som følger af OB's årsplan for 2016 (grøn skrift).

Indstilling

At organisationsbestyrelsen godkender årsplanen for 2016.

Sagsfremstilling

OB's årshjul 2016 indeholder:

- 1) mødeplan for repræsentantskab, organisationsbestyrelse og formandskab.
- 2) oversigt over de faste og tilbagevendende dagsordens punkter, der behandles i OB. Disse faste punkter søges i årshjulet placeret nogenlunde jævnt ud over årets møder, så møderne har nogenlunde samme tyngde.

OB's årshjul er senest ajourført ved OB's møde den 2. september 2015. Det er tilpasset med nye årlige rapporteringer overført fra 2015 med rød skrift.

Ved OB's møde i marts måned blev årsplan 2016 godkendt, dvs. de nye temaer OB forventer at prioritere at arbejde med og drøfte i det kommende år.

Som et nyt tiltag er afrapporteringerne fra årsplanen indarbejdet i årshjulet for 2016, så det fremgår hvornår der forventes drøftelse eller afrapportering af de enkelte emner i løbet af året. Disse punkter er med grøn skrift.

Bilag

Årshjul 2016 – OB og repræsentantskab

Beslutning

På OB-møde den 1. juni 2016 drøftes indkomne forslag til repræsentantskabsmødet den 15. juni 2016.

Den 1. juni 2016 gives orientering fra arbejdsmiljøorganisationen.

Møder med parlamentariske afdelinger sættes i årshjulet.

Årshjul 2016 blev godkendt med ovennævnte rettelser.

2c. Ny fordelingsnøgle

Side 7

Resume

Der er indarbejdet mindre rettelser i den fordelingsnøgle, som administrativ classic og light afdelinger skal udfylde, når de har fordelt de administrative opgaver mellem sig. Herudover er frasigelse af honorar indarbejdet. Administrationen skal følge op på, at alle administrativ classic og light afdelinger årligt opdaterer fordelingsnøglen.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller, at OB godkender den nye fordelingsnøgle, som årligt skal udfyldes af afdelingerne der benytter driftsmodellerne 'administrativ classic' og 'administrativ light'.

Sagsfremstilling

Afdelingsudvalget har senest behandlet forslag til ny fordelingsnøgle på mødet d. 22. februar 2016.

For at sikre at afdelingsbestyrelsen årligt har en drøftelse af opgavefordelingen i bestyrelsen, skal afdelingsbestyrelserne fremover mindst én gang om året opdatere fordelingsnøglen. Det vil typisk være umiddelbart i forlængelse af afdelingsmødet. Administrationen v/sekretariatet skal følge op på, at der årligt sker en opdatering af fordelingsnøglerne for administrative afdelinger.

Den skal indsendes til administrationen sammen med valgliste/-erklæringen.

Derudover har administrationen på udvalgets foranledning foretaget sproglige og forståelsesmæssige rettelser.

Arket med fordelingsnøglen vil blive 'kodelt' således, at procentsatsen sammenlagt ikke kan give mere end 100 procent.

Bilag

Bilag a – Fordelingsnøgle vedrørende administrative opgaver

Beslutning

OB godkendte den nye fordelingsnøgle, der årligt skal udfyldes af afdelinger, der benytter driftsmodellerne 'administrativ classic' og 'administrativ light'.

Der arbejdes på udarbejdelse af en elektronisk fordelingsnøgle.

2d. Kommissorium for risikoudvalget

Side 8

Resume

Risikoudvalget er nedsat med henblik på at identificere de væsentligste forretnings- og foreningsmæssige risici.

Indstilling

Det indstilles at OB godkender kommissorium for risikoudvalget.

Sagsfremstilling

Risikoudvalget er et internt OB-udvalg, bestående af fire OB-medlemmer og økonomichefen. Udvalget sekretariatsbetjenes af administrationen.

Det er udvalgets opgave at identificere de væsentligste forretnings- og foreningsmæssige risici i forhold til AAB's virke, herunder bl.a. miljø, sikkerhedsmæssige, økonomiske og politiske risici. Risikoanalysen skal danne grundlag for OB's årlige drøftelse af foreningens risici og eventuelt iværksætte nødvendige tiltage.

Udvalget er ansvarlig for at koordinere udarbejdelsen af ledelsesrapportering i forhold til egenkontrol, forvaltningsrevision, kontrol af det decentrale koncept, tilsynet, benchmarking af afdelingerne, dokumentationspakke og OB's ledelsesrapport og skal medvirke til, at OB har en oversigt over væsentlige fokus- og kontrolpunkter. Udvalgene skal en gang årligt komme med input til mulige risici.

Bilag

Bilag 1 – Kommissorium for risikoudvalget

Beslutning

Kommissorium for risikoudvalget blev godkendt.

2e. Serviceaftale med parlamentariske afdelinger

Side 9

Resume

For at opnå klarhed over ejendomsinspektørens og bestyrelsens opgaver i de parlamentariske afdelinger er der udarbejdet en standardserviceaftale. Aftalen er suppleret med bilag, som beskriver serviceniveauet og hvordan de enkelte driftsopgaver skal udføres.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender:

1. Standardserviceaftalen, som tydeliggør opgave- og rollefordelingen mellem den parlamentariske bestyrelse og ejendomsinspektøren.
 - a. Her bedes OB drøfte og beslutte opsigelsesvarslet (sidste side i aftaleudkastet markeret med gult)
2. Bilag 1, oversigt over afdelingens ønskede serviceniveau
3. Bilag 2, standard for arbejdsopgaver i afdelingen

Det indstilles yderligere at aftalen inkl. bilag fremover evalueres årligt til første OB-møde efter sommerferien, første gang 2017.

Sagsfremstilling

Det er vigtigt, at AAB's parlamentariske bestyrelser ved hvilke opgaver ejendomsinspektøren har ansvaret for og skal løse, og hvilke opgaver bestyrelsen skal løse. Der er derfor udarbejdet en standard for serviceaftaler mellem administrationen og den enkelte parlamentariske afdeling.

Standardserviceaftale:

- Beskriver hvem der har ansvaret for opgaver, drift, økonomi, personale, husordenssager, ind- og udflytning, møder mv. Den indeholder også en præcisering af hvordan bestyrelsen holdes orienteret med de opgaver, der er 'bestilt' hos ejendomsinspektøren.

Til serviceaftalen hører to bilag:

- Bilag 1: beskriver det serviceniveau bestyrelsen ønsker der skal være i afdelingen. F.eks. hvor mange gange ønsker afdelingen at græsset skal slås, i hvilken periode og hvor mange ressourcer forventer vi det vil koste.
- Bilag 2: beskriver hvordan de enkelte arbejdsopgaver i afdelingen konkret skal udføres. Hvor tit der skal 'snappes', hvor høj hækken skal være, hvor ofte der skal kontrolleres om belysning er intakt mv.

Styregruppen for 'DFK' (decentrale forvaltningskoncept) vil senere på året komme med forslag til afrapportering på driften i de parlamentariske afdelinger, i form af udvalgte mål og nøgletal.

Aftalen er i sin nuværende form forsøgsvis anvendt i afdeling 106, 107, 108 og 96. Disse fire afdelinger er en del af det ministeriestøttede projekt 'samdrift efter leanledelsesprincipper' i de parlamentariske afdelinger. Afdelingerne er udpeget til at fungere som test-afdelinger for samdriftsprojektet.

Serviceaftalen (uden bilag) har været i boligudvalget til kommentering den 9. december 2015 og de konkrete forslag fra udvalget er indarbejdet i dette reviderede forslag til aftale.

Afdelingsudvalget har ved udvalgmøde 22. februar 2016, indstillet serviceaftalen til godkendelse i OB. Afdelingsudvalget har ved samme lejlighed bedt om at opsigelsesvarslet på 12 måneder (på serviceaftalens sidste side) blev drøftet og fastsat i OB. Her tænkes på den situation hvor afdelingen ønsker at overgå fra parlamentarisk til administrativ afdeling.

Ved fastsættelse af opsigelsesvarslet skal der som minimum tages hensyn til at en afdelings eventuelle overgang til administrativ classic eller light, kan betyde at en ejendomsinspektør skal opsiges med op til seks måneders varsel. Samtidig er det en god ide at en overgang til ny ordning følger regnskabsåret (kalenderåret).

Bilag

Bilag 1 'Udkast til standard serviceaftale'

Bilag 2 'Bilag 1: Udkast til serviceniveau'

Bilag 3 'Bilag 2: Udkast til standard for afdeling x'

Beslutning

Der var stor ros til det fremlagte materiale.

Opsigelsesvarsel ændres fra 12 til 6 måneder. Hvis der er behov for driftsmæssige ydelser derefter sker det mod betaling.

Parlamentariske afdelinger, der ønsker at blive administrative, kan ændre status med mindre end 6 måneders varsel, men der betales for driftsmæssige ydelser i 6 måneder.

OB godkendte herefter det fremlagte materiale.

Der foretages årlig evaluering til første OB-møde således at den foreligger forud for det årlige møde med parlamentariske afdelinger første gang i 2017.

2f. Kunstlegat

Side 11

Resume

Der er indkommet tre ansøgninger til kunstlegatet. For afdeling 3 og afdeling 17 i alt 19.400 kr. Udgiften til afdeling 32 kendes ikke. Der er i alt 20.432 kr. til uddeling og organisationsbestyrelsen skal træffe afgørelse om ansøgningernes egnethed med hensyn til opfyldelse af formål samt træffe afgørelse om, hvilke af de indsendte ansøgninger, der bør modtage helt eller delvist tilskud.

Indstilling

Formandskabet indstillinger at ansøgning fra afdeling 3 og afdeling 17 imødekommes.

Forelægges til drøftelse og eventuel godkendelse

Sagsfremstilling

Der er ved ansøgningsfristens udløb den 15. marts 2016 kommet følgende ansøgninger:

- Afdeling 3 – indkøb af 2 akvareller ('Krølles Fisk' og 'Fiskerihavnen') af Steen Malberg til ophængning i beboerlokale. Hver akvarel koster 3.800 kr., i alt 7.600 kr.
- Afdeling 17 – indkøb af kunsthåndværk af Henriete Malou Elmkær til fælles lokale. Et billede i størrelse 80 x 110 koster 7.000-8.000 kr.
- Afdeling 32 – tilskud til dækning af udgifter til transport, opsætning og forsikring i forbindelse med lån af forskellige kunstværker

Der er i 2014-regnskabet en rentetilskrivning på 10.432 kr. Hertil kommer 10.000 kr. fra foreningens indbetaling i forbindelse med 100-års jubilæet. Der er i alt 20.432 kr. til uddeling.

Bilag

Bilag 1 - Retningslinjer for uddeling af midler til kunstformål i Boligforeningen AAB

Bilag 2 – Ansøgning fra afdeling 3

Bilag 3 – Ansøgning fra afdeling 17

Bilag 4 – Ansøgning fra afdeling 32

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at imødekomme ansøgningerne fra afdeling 3 og afdeling 17. Afdeling 32 gøres opmærksom på, at en eventuel ny ansøgning skal indeholde mere specifikke oplysninger omkring økonomi m.v..

2g. Afdelingsnetværket – ramme og reviderede netværksgrupper

Side 12

Resume

Uddannelsesudvalget foreslår at der etableres 12 netværksgrupper med OB eller et medlem af uddannelsesudvalget som koordinator. Udvalget foreslår at grupperne opfordres til at mødes første gang inden repræsentantskabsmødet den 15. juni 2016.

Indstilling

Uddannelsesudvalget indstiller, at OB godkender ramme, fordeling og idebank, som beskrevet i notat af 23. februar 2016 (bilag).

Udvalget indstiller endvidere, at koncept og ramme evalueres i juni 2017

Sagsfremstilling

På efterårskonferencen 2015 afholdt OB en række opstartsmøder til et bredt dækkende, områdebaseret afdelingsnetværk i AAB.

På konferencen bidrog deltagerne med ideer til emner af interesse for de forskellige afdelingsnetværk. Efterfølgende er disse ideer opsamlet i en idebank, og Hanne Dahlerup har - efter tilbagemelding fra de øvrige OB'ere - udarbejdet et forlag til revideret fordeling af afdelingerne i 12 netværksgrupper.

Vær opmærksom på at gruppe 12 alene består af afdeling 55.

Fordeling, ramme og idebank blev drøftet af uddannelsesudvalget ved mødet den 23. februar 2016.

Afdelingsnetværkene vil blive oprettet i Afdelingshåndbogen samt omtalt i Bestyrelsesnyt.

Formandskab og direktion deltager efter behov i møderne.

Bilag

Bilag – Notat af 23. februar 2016: 'Ramme, idebank og fordeling af afdelinger i afdelingsnetværket'.

Beslutning

OB godkendte rammer, fordeling og idebank med enkelte rettelser i fordelingen af afdelinger, således at afdelinger i Københavns kommune placeres i gruppe med andre københavnerafdelinger.

2h. Dialogmøder

Side 13

Resume

Eventuel afholdelse af dialogmøder samt emner på disse møder.

Indstilling

Formandskabet indstiller, at der ikke afholdes dialogmøder i foråret 2016, idet udmøntningen af digitaliseringsstrategien fortsat er under afklaring, og der ikke på nuværende tidspunkt foreligger nyt fra Københavns Kommune om benchmarking.

Sagsfremstilling

Det fremgår af OB's årshjul, at OB på sit møde i april skal drøftes, om der skal holdes dialogmøder samt hvilke emner, der i så fald skal tages op på disse møder.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der ikke afholdes dialogmøder i foråret 2016.

2i. Afdeling 86 – fuldmagt 'Peblinge Dosserings Karréens gårdlaug'.

Side 14

Resume

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 86 ønsker fuldmagt fra AAB til at repræsentere afdelingen i spørgsmål vedrørende den daglige drift i 'Peblinge Dosserings Karréens gårdlaug'.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen giver formanden for afdelingsbestyrelsen i afdeling 86, Hanne Dahlerup, fuldmagt til at repræsentere afdelingen i spørgsmål vedrørende den daglige drift af 'Peblinge Dosserings Karréens gårdlaug'.

Sagsfremstilling

Gårdlauget omfatter Korsgade 4-6, Wesselsgade 5-25 og Peblings Dossering 16-32 A, hvilket omfatter afdeling 86. Motivationen for opdelingen i afdelinger er at gårdlaugets bestyrelse opererer med 'fælles- og nærområder' hvilket efter afdelingens opfattelse betyder at der sker en forfordeling af den nordlige del af gårdlauget. Afdelingsbestyrelsen forventer at en opdeling i afdelinger, kan betyde en årlig besparelse på ca. 30.000 kr.

Forslag til generalforsamlingen kan fremsættes af medlemmer af gårdlauget, jf. vedtægternes §18. Medlemmerne af gårdlauget udgøres af ejerne af matriklerne nævnt i vedtægterne, herunder 2954 / 20 751 – Pebling Dossering 16/Wesselsgade 5, 36 DA Udenbys Klædebo kvarter, København som ejes af Boligforeningen AAB.

Bilag

Forslag til gårdlaugets generalforsamling den 27. april 2016 (dateret 12. april 2016).

Beslutning

Hanne Dahlerup forlod mødet under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen med en tilføjelse om, at fuldmagten også gælder for opdeling af gårdlaug. Formand og direktør underskrev fuldmagt til formanden for afdelingsbestyrelsen i afdeling 86, Hanne Dahlerup.

3a. Årsstatus boligsociale projekter

Side 15

Resume

Organisationsbestyrelsen modtager løbende status på de boligsociale projekter og indsatser som AAB's afdelinger deltager i.

Sagsfremstilling

På afdelingsudvalgets møde den 22. februar 2016, blev vedlagte projektstatus fremlagt til drøftelse og godkendelse.

Administrationen har udarbejdet et statusnotat, hvori de største udviklinger og hændelser i de boligsociale helhedsplaner og indsatser som AAB deltager i, er beskrevet. Herudover orienteres der i notatet om de ændringer, der følger af Landsbyggefondens nye bevillingsperiode for boligsociale indsatser 2015-2018.

Af notatet fremgår, at AAB deltager i 10 boligsociale helhedsplaner og -indsatser fordelt på i alt 15 afdelinger.

Fokus for arbejdet med de boligsociale helhedsplaner og indsatser i AAB vil i 2016 foruden den almindelige drift, være lagt på at deltage i og få indflydelse på den proces, der er knyttet til udarbejdelsen af tre nye boligsociale helhedsplaner, for hhv. afdeling 38/80, afdeling 50 og afdeling 52, herunder indgåelse af strategiske samarbejdsaftaler og delaftaler med Landsbyggefonden og de involverede kommuner.

Bilag

Bilag a – Status på boligsociale projekter

Bilag b – Oversigt over boligsociale projekter

Bilag c – Landsbyggefondens pjece for 'Boligsociale indsatser 2015 – 2018'

Beslutning

OB ønsker at evalueringerne fremover også beskriver hvilken effekt de boligsociale projekter har.

3b. Personaleforhold (lukket punkt)

3c. Orientering fra udvalgene

Side 17

a) Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU)

b) Bygge- og projektudvalget (BPU)

c) Boligudvalget (BU)

d) Uddannelsesudvalget (UU)

e) Udvalget vedrørende decentral forvaltning – styregruppe

Styregruppen har holdt møde d.d., hvor der var enighed om at arbejde på at lukke arbejdet i gruppen ned til mødet i juni. Udvalgets arbejde vil blive beskrevet i et notat og de resterende åbne indsatser overflyttes til andre relevante udvalg.

Endvidere blev givet status på kompetencetjekket. 66% af afdelingsbestyrelserne har gennemført med tilfredsstillende resultat. Nogle er påbegyndt, men har behov for hjælp til det sidste. 55 administrative og 65 parlamentariske afdelingsbestyrelsesmedlemmer er ikke påbegyndt kompetencetjekket.

DFK-styregruppen opfordrer uddannelsesudvalget til at drøfte, hvordan man skal forholde sig, når fristen udløber med udgangen af marts måned. DFK anbefaler at forlænge fristen med 1 måned og arbejde på at få så mange som muligt gennem kompetencetjekket og orientere resten om, at de skal i gang med at tage bestyrelseskortet derefter. 1 formand, 1 kasserer og 2 bestyrelsesmedlemmer i administrative afdelinger har oplyst, at de ikke ønsker at tage bestyrelseskørekortet. DFK anbefaler, at afdelingsudvalgsmedlemmer i administrative afdelinger, der ikke ønsker at tage bestyrelseskørekortet ikke kan modtage honorar.

Uddannelsesudvalget drøfter spørgsmålene og kommer med indstilling til OB på næste møde.

OB orienteres om, hvilke afdelinger, de der ikke har taget kørekortet er fra med henblik på drøftelse i forbindelse med deltagelse i afdelingsmøder.

f) Afdelingsudvalget (AU)

g) Arbejdsmiljøudvalget (AMU)

Næste møde er den 19. maj 2016. Jørgen Rødekilde er tiltrådt som arbejdsmiljøkonsulent. Han har besøgt flere afdelinger, hvor han er blevet positivt modtaget.

h) IT-udvalget – styregruppe

i) Risikoudvalget

Oplægget med opgaver er delt i en foreløbig oversigt over OB's og administrationens ansvarsområder.

Pt. arbejdes med problematikken omkring erhvervslejemaal. Når udvalget har et bud på en

løsning, vil denne blive forelagt OB.

Side 18

Nogle udvalg har ikke lagt deres referater på intranettet. Dette vil blive rettet op.

4. Direktionsberetning

(lukket punkt)

(lukket punkt)

Fastfrysningen af grundskylden

Regeringen har som led i Finansloven besluttet at fastfryse grundskylden for ejerboliger i 2016, men grundskylden kan fortsat stige med op til 6,6 pct. for blandt andet lejeboliger og andelsboliger. Lovforslaget skønnes at medføre et umiddelbart provenutab (før tilbageløb og adfærd) på 755 mio. kr. i 2016. Ifølge skatteministeriet vil en model, hvor grundskylden fastfryses for alle boliger, koste yderligere 225 mio. kr. Det er således den skattelettelse, som beboere i andelsboliger og lejerboliger går glip af på grund af forskelsbehandlingen. BL har i sit høringssvar skarpt kritiseret forskelsbehandlingen af beboere i andelsboliger og lejeboliger.

Regeringen arbejder desuden på at udvikle et nyt ejendomsvurderingssystem. Det nye ejendomsvurderingssystem skal gøre ejendomsvurderingerne mere retvisende og derved genskabe tilliden til ejendomsvurderingssystemet og styrke borgernes retssikkerhed. Det må forventes, at de nye ejendomsvurderinger vil stige markant, især i de store byer. Det skyldes, at ejendomsvurderingerne har været sat i bero siden 2011/12, mens man venter på det nye vurderingssystem.

Boligplacering af flygtninge i Københavns Kommune

København vil i perioden fra 1. marts 2016 og et år frem modtage integrations- og boligplaceringsansvar for 335 nytilkomne flygtninge. De første forventes at komme hertil tidligst i maj 2016. Borgerrepræsentationen behandlede den 11. februar den første indstilling af flere, som primært forholder sig til den såkaldte midlertidige indkvartering.

Det forventes, at næste indstilling skal behandles i foråret. Indtil videre er det politisk besluttet, at der skal fremsættes modeller, som ikke belaster den boligsociale anvisning. Det må dog forventes, at almene boliger fortsat vil spille en væsentlig rolle i løsningen af boligplaceringsspørgsmålet.

Boliger til flygtninge – aktuel status

Tårnby Kommune

I 2015 aftalte vi med kommunen, at vi leverer to boliger til fem flygtninge ud over de almindelige 25 %. Vi har leveret en 2-rums boliger i afdeling 112 og afventer fortsat en ledige 3-rums i 113.

Kommunen indkaldte i februar til møde om flygtningeboliger for 2016. Kommunen beder om et tilsvarende antal boliger. Vi har i overensstemmelse med OB's mandat fra 2015 sagt ok til en fornyet leverance. Vi har dog bemærket, at antallet af opsigelser er lavt, og at selvom kommunens fokus er antal hoveder, der boligplaceres, så er AAB's fokus på antallet af boliger, der går til andre en ventelisteansøgere. Det er altså et forbehold ift. det, vi har aftalt at levere.

Furesø Kommune

Kommunen beder AAB om at huse fire flygtninge; en i afdeling 88 og tre øvrige i en delebolig i afdeling 97. Vi har meldt ud, at en delebolig nok kan etableres, hvis vi kan lave en så reguleret aftale som vi kender det i Københavns Kommune. Det er Furesø Kommune med på.

Frederiksberg Kommune

Vi har leveret en flygtningebolig for 2015. Pt. skal en arbejdsgruppe i gang med at se på, hvordan vi nærmere skal levere et antal flygtningeboliger i medfør af den indgåede rammeaftale.

Københavns Kommune

Skal efter alt at dømme modtage ca. 350 flygtninge i 2016. Der foreligger ingen officiel udmelding fra KK om ønske om ekstraleverancer fra de almene boligorganisationer.

Lovforslag om frit valg på kabel-TV-området

Der er i den 26. februar 2016 fremsat lovforslag til ændring af lov om radio- og fjernsynsvirkosomhed og lov om leje af almene boliger m.fl. Forslaget er endnu ikke behandlet i Folketinget, men forventes vedtaget uden væsentlige ændringer, således at det forventeligt træder i kraft 1. juli 2016.

Forslaget handler primært om at give lejerne en større valgfrihed, når det gælder TV-programpakker.

I hovedtræk omhandler forslaget:

- Alle lejere skal kunne fravælge at modtage og betale for TV-programpakker, som tilbydes i deres boligafdeling.
- Kontrakter, som er indgået mellem boligafdelinger og eksterne programleverandører ol. respekteres i kontraktens løbetid. Dvs. at lejernes frihed til at fravælge programpakker træder først i kraft, når kontrakterne med en ekstern leverandør udløber, eller når kontrakterne efter deres aftale vil kunne opsiges med det aftalte varsel.
- I anlæg, der ejes af andre end boligafdelingen (fx elselskaber, programleverandører o.l.) kan lejere fortsat pålægges at betale til etablering, forbedring og drift, herunder administration af anlægget, under forudsætning af, at anlægges også anvendes til andet end fremføring af kabel-TV (f.eks. også benyttes som bredbåndsforbindelse).
- Valgfriheden gælder ikke i afdelinger, hvor det ikke er teknisk muligt at frakoble enkeltstående (i de såkaldte sløjfeanlæg).
- Der kan ikke opkræves et gebyr el. lign hos lejere, som ønsker at blive frakoblet.
- Alle lejere skal fortsat deltage i betaling af det tekniske udstyr, kabling i ejendommen og administration af kabel-TV i afdelingen.
- Lejeres fremtidige mulighed for fritagelse for modtagelse og betaling af TV-signaler vil følge de til enhver tid gældende regler om ret til opsigelse af aftaler om løbende tjenester i lov om forbrugerftaler (dvs. fx max 6 måneders bindingspligt og herefter opsigelsesmulighed med 1 måneds varsel).

Der vil fortsat være mulighed for at levere bredbåndsforbindelse til alle lejere på kollektive vilkår uden fravalg.

BL vurderer at lovforslaget er mindre vidtgående end det kunne forventes og anbefaler ikke at boligorganisationer at indgå i nye kontraktforhold eller at forlænge eksisterende kontrakter,

hvis disse indeholder forpligtelser til, at alle lejere skal modtage og betale for TV-pakker. Boligafdelingerne informeres snarest muligt.

Side 21

Nye regler på vej om digitale redskaber i beboerdemokratiet

Arbejdet med at indføre nye regler for brug af digitale redskaber i beboerdemokratiet er genoptaget og ministeriet har sendt et revideret forslag til ny normalvedtægt i høring, som bl.a. indebærer mulighed for:

1. Der gives mulighed for at aftale med det enkelte repræsentantskabsmedlem, at indkaldelse til repræsentantskabsmøde og udsendelse af forslag til repræsentantskabsmøde sker elektronisk. Protokollen fra repræsentantskabsmødet gøres tilgængelig for organisationens lejere ved hjælp af organisationens hjemmeside.
2. Dagsorden og protokol for bestyrelsesmødet gøres tilgængelig for lejerne ved hjælp af boligorganisationens hjemmeside.
3. Efter aftale med den enkelte lejer kan indkaldelse til afdelingsmøde ske elektronisk. Protokollen gøres tilgængelig for lejerne ved hjælp af boligorganisationens hjemmeside.

Pligten til at orientere om mødereferater vil herefter være opfyldt, når protokollen er lagt på hjemmesiden. Hvis der vurderes at være behov for det, kan boligorganisationen stadig vælge at supplere med orientering på anden måde, f.eks. ved opslag eller omdeling.

Udkastet indeholder også hjemmel til at afdelingsmødet beslutter at inddrage digitale værktøjer i gennemførelsen af afdelingsmøder. De digitale muligheder omfatter digital debat inden afdelingsmødet, afstemning på afdelingsmødet og digital afstemning efter afdelingsmødet.

Administrationen vil med afdelingsudvalget drøfte forslaget og senere forelægge eventuelle modeller til OB's drøftelse, når forslaget er vedtaget.

Forsyn0meter

Forsyn0meter er en løsning fra HOFOR hvor afdelingen online kan følge vand og energiforbrug samt afkøling og måle det op mod det forventede forbrug/benchmark data.

Administrationen vil i den kommende tid tilbyde udvalgte afdelinger i at deltage i et pilotforsøg med henblik på at vurdere om det er en løsning vi skal anbefale til afdelingerne. Der er Afdelingerne er udvalgt på baggrund af en vurdering af afdelingernes energimærke, geografisk placering og dialog med HOFOR om hvilke ejendomme der er egnet som pilotafdelinger samt om HOFOR leverer til afdelingerne. Følgende afdelinger vil blive inviteret: 25, 32, 35, 38 og 49. HOFOR har oplyst at der er afdelinger, som har en dårlig gennemsnitsafkøling og derfor modtog strafafgifter. På den baggrund har HOFOR anbefalet at afdeling 23 også deltager i forsøget for at afdække om det er muligt ved hjælp af værktøjet at undgå strafafgiften.

Afdeling 37 og 50 har selv tidligere indgået aftale med HOFOR. Afdeling 50 har valgt løsningen med rådgivning fra HOFOR. Erfaringerne fra afdeling 37 og 50 vil blive inddraget i det videre arbejde.

Energisyn for store virksomheder

I forbindelse med implementeringen af EU's energieffektivitetsdirektiv i dansk lovgivning er store virksomheder forpligtet til at lade energisyn foretage minimum hvert fjerde år.

AAB er i direktivets forstand en stor virksomhed. Energisynet skal foretages af særligt certificeret håndværker og være gennemført med udgangen af juni måned dette år. Energistyrelsen har oplyst at AAB kan gennemføre energisynet ved at indberette energimærker for afdelingerne samt få foretaget eftersynet i administrationen. AAB har gennemført energimærkning bortset fra afdelinger med rækkehuse, hvor der kræves et energimærke pr. hus, hvilket fordyrer mærkningen mærkbart. Administrationen har gennemlængere tid arbejdet på at få løst denne problemstilling i samarbejde med BL, som har rejst problemstillingen over for Energitilsynet. Desuden forventes der snarligt en artikel om problemstillingen i 'Boligen'.

Tilslutningseffekt

På baggrund af at afdeling 86 fik en fremadrettet tilslutningseffekten (tilslutningseffekten beregnes som opvarmet areal gange en faktor + et eventuelt tillæg eller fradrag på grund af særlige forhold) blev OB orienteret om at administrationen igangsatte et pilotforsøg i tæt samarbejde med HOFOR, for at afdække besparelspotentialet og samtidig klarlægge dokumentationskravene. Afdeling 28/30 blev udvalgt til pilotforsøget og rådgiver sendte i oktober 2015 den aftalte dokumentation.

Ved et møde mellem HOFOR og AAB den 24. februar 2016 var tilbagemeldingen HOFOR, at der ville kunne opnås en besparelse på ca. 250.000 kr. på årsbasis dog med det forbehold at man nu ønskede en betydelig mere detaljeret redegørelse for energiforbrugene. HOFOR stiller nu krav om beskrivelse af de enkelte bygningskonstruktioner (isoleringsmæssigt), vinduestyper, dørtyper, ventilationsvandvarmeplader og varmtvandsbeholdere m.v., og helst via fabrikantmateriale. Hvis en ejendom består af flere blokke og derfor er opført over en længere periode skal vi definere hver enkelt blok for sig. Administrationen afventer nu en vurdering af hvad det vil koste at skabe det fornødne dokumentationsmateriale.

Høring – reservation af ungdomsboliger til udenlandske studerende

Boligforeningen har med mail af 9. marts 2016 fået mulighed for – med meget kort frist - at fremsætte bemærkninger til forslag fra Københavns Kommune om fælles rammer og udkast til standardkontrakt for aftaler om reservation af ungdomsboliger til udvekslingsstuderende.

Udlejningsaftalen indeholder ikke en ramme for eventuelle aftaler med uddannelsesinstitutionerne om reservation af ungdomsboliger til udvekslingsstuderende. Derfor har 1. kreds afgivet et høringssvar hvor kredsen peger på, at sagen burde have været forberedt i den samarbejdsstruktur, der er om udlejningsaftalen, dvs. i Samarbejdsforum. AAB har tilsluttet sig dette høringssvar og har i øvrigt afgivet en række konkrete kommentarer til det fremsendt forslag. Høringssvar omdelt i mappen.

Afdeling 32 – Mini-helhedsplan

OB godkendte ved mødet 7. oktober 2015 en mini-helhedsplan for afdeling 32. Det var en forudsætning for opnåelse af tilskud, at arbejderne ikke igangsættes før hvor der er gennemført yderligere en undersøgelse af eventuel skimmel og med et tilfredsstillende resultat. Henover vinteren er der gennemført fornyede undersøgelser af skimmel i yderligere 10 boliger.

Overordnet set viser målingerne, at betondækkene i bebyggelsen i høj grad er påvirket af fugt. Dækkene i samtlige boliger gør, at der skal være en intakt og effektiv fugtspærre på oversiden af betonen for at trægulvkonstruktionen ikke skal påvirkes af fugt i en sådan grad, at der opstår skimmelsvamp og/eller råd.

Den eksisterende asfaltmembran, der ligger på betondækkene, har ligget under gulvene siden bebyggelsen blev opført i 1936. Tilstanden og tætheden af asfaltmembranen er tvivlsom, ligesom restlevetiden er usikker. Samtidig indikerer målingerne også, at ydervægge mod jord samt overgange mellem sokler, facadevægge og terrændæk ikke er tilstrækkelig tætte til at undgå fugtindtrængning, der medfører indvendige skader.

Der er umiddelbart ikke udlagt fugtspærre under hverken inder- eller ydervægge. Der er således påvist opfugtning af vægge og fodpaneler, ligesom der er konstateret løs tapet/væv samt misfarvning/skimmelvækst på indre vægoverflader.

Under ca. halvdelen af gulvene kunne der måles en forhøjet sporekoncentration af skimmelsvampe i forhold til udendørs. Det indikerer, at der enten er aktiv vækst af skimmelsvamp eller periodevis vækst af skimmelsvampe under gulvene.

Det er vigtigt at være opmærksom på at på undersøgelsestidspunktet kunne der ikke måles en indeklimamæssig påvirkning af forholdene under gulvene. Det kan imidlertid ikke afvises, at der på andre tidspunkter kan være påvirkning af indeklimaet fra skimmelvækstflader under gulv.

Administrationen er ved at få prissat de løsningsforslag som SBMI har fremlagt, hvorefter sagen vil blive forelagt for BPU igen.

(lukket punkt)

Betalingspåmindelser – ajourføringsgebyr

Det går godt med at kommunikere med opnoterede pr. mail. Andelen af betalingspåmindelser som afsendes med brev er faldet til på årsbasis kun at udgøre 16% (2015). Ved seneste udsendelse i primo marts 2016, udgjorde andelen af breve kun 5%.

| Sendt pr mail | Sendt på brev | % afsendt på brev | I alt |
|----------------------|----------------------|--------------------------|--------------|
| 9318 | 1745 | 16% | 11063 |

Fakturaer i OIO format

Det går godt med at modtage OIO-fakturaer, hvilket har halveret sagsbehandlingstiden fra 4 til 2 minutter pr. faktura.

5. Eventuelt

Side 24

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

(lukket punkt)

(lukket punkt)

Opfølgning på møde med Bjarne Zetterstrøm, BL

Der var enighed om at dagsmøde omkring ansvar og direktør evaluering udskydes til efteråret. Arbejder på et aftenmøde vedrørende drøftelserne omkring direktørevaluering.